

平成 27 年 4 月 27 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都中央区銀座六丁目 2 番 1 号
 大和証券オフィス投資法人
 代表者名 執行役員 大村 信明
 (コード番号：8976)

資産運用会社名
 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社
 代表者名 代表取締役社長 山内 章
 問合せ先 代表取締役副社長 篠塚 裕司
 TEL. 03-6215-9649

平成 27 年 5 月期(第 19 期)及び平成 27 年 11 月期(第 20 期)の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに平成 28 年 5 月期(第 21 期)の運用状況の予想及び分配予想に関するお知らせ

大和証券オフィス投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、平成 27 年 1 月 23 日に公表した平成 27 年 5 月期(第 19 期：平成 26 年 12 月 1 日～平成 27 年 5 月 31 日)及び平成 27 年 11 月期(第 20 期：平成 27 年 6 月 1 日～平成 27 年 11 月 30 日)の運用状況の予想及び分配予想について下記のとおり修正するとともに、新たに平成 28 年 5 月期(第 21 期：平成 27 年 12 月 1 日～平成 28 年 5 月 31 日)の運用状況の予想及び分配予想について、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 平成 27 年 5 月期(第 19 期：平成 26 年 12 月 1 日～平成 27 年 5 月 31 日)の運用状況の予想及び分配予想の修正

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1 口当たり 分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1 口当たり利 益超過分配金
前回発表予想(A)	10,221	4,680	3,911	3,884	8,700	—
今回修正予想(B)	10,398	4,727	3,971	3,969	9,000	—
増減額(B-A)	177	47	59	84	300	—
増減率(%)	1.7	1.0	1.5	2.2	3.4	—

(注 1) 単位未満の数値は切り捨て、比率は小数点第 2 位を四捨五入して記載しております。

(注 2) 前回発表予想における 1 口当たり分配金は、当期純利益から圧縮記帳の積立金(47 百万円)を控除した残額を分配することを想定して計算しておりましたが、当該圧縮記帳は行わないこととなりました。

ご注意:この文書は、本投資法人の運用状況の予想及び分配予想の修正等に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものでも、また今後登録がなされるものでもなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

2. 平成27年11月期（第20期：平成27年6月1日～平成27年11月30日）の運用状況の予想及び分配予想の修正

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1口当たり 分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり利 益超過分配金
前回発表予想(A)	10,284	4,749	3,971	3,969	9,000	—
今回修正予想(B)	11,755	5,469	4,527	4,525	9,350	—
増減額 (B-A)	1,471	720	556	556	350	—
増減率(%)	14.3	15.2	14.0	14.0	3.9	—

(注1) 単位未満の数値は切り捨て、比率は小数点第2位を四捨五入して記載しております。

(注2) 前回発表予想における期末発行済投資口数 441,000 口

今回修正予想における期末発行済投資口数 484,000 口（詳細は別紙「平成27年5月期（第19期）、平成27年11月期（第20期）及び平成28年5月期（第21期）の運用状況の予想の前提条件」に記載の「発行済投資口数」欄をご参照ください。）

3. 平成28年5月期（第21期：平成27年12月1日～平成28年5月31日）の運用状況の予想及び分配予想

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1口当たり 分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり利 益超過分配金
平成28年5月期	11,725	5,505	4,721	4,719	9,750	—

(注1) 単位未満の数値は切り捨てて記載しております。

(注2) 予想期末発行済投資口数 484,000 口（詳細は別紙「平成27年5月期（第19期）、平成27年11月期（第20期）及び平成28年5月期（第21期）運用状況の予想の前提条件」に記載の「発行済投資口数」欄をご参照ください。）

3. 修正の理由

本投資法人は、本日付で公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」に記載のとおり、新投資口の発行及び投資口の売出しを行うことを決議し、併せて、本日付で公表した「資産の取得及び貸借に関するお知らせ（リバーゲート・グラスシティ渋谷・目黒プレイスタワー）」に記載のとおり、不動産信託受益権の取得及び貸借を行うことを決定しました。これら物件取得による影響と併せて既存物件にかかる収支等についても見直した結果、平成27年5月期（第19期）及び平成27年11月期（第20期）の運用状況の予想及び分配予想を修正いたします。また、併せて、平成28年5月期（第21期）について、同様の前提条件に基づいた新たな運用状況の予想及び分配予想をお知らせするものです。

【注記】

上記予想数値は現時点における運用状況の予想及び分配予想であり、今後の運用状況等により、実際の分配金は変動する可能性があります。

また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

以上

ご注意:この文書は、本投資法人の運用状況の予想及び分配予想の修正等に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものでも、また今後登録がなされるものでもなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

項目	前提条件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成 27 年 5 月期：本日現在保有している 45 物件に加えて、本日開催の本投資法人役員会で取得を決議した 3 物件の不動産信託受益権のうち 2 物件（グラスシティ渋谷及び目黒プレイスタワー）を平成 27 年 5 月 1 日に取得し、合計 47 物件を平成 27 年 5 月期末まで保有し続けることを前提としています。 平成 27 年 11 月期及び平成 28 年 5 月期：上記 47 物件に加えて、本日開催の本投資法人役員会で取得を決議した 3 物件の不動産信託受益権のうちリバーゲートを平成 27 年 6 月 2 日に取得し、合計 48 物件を平成 28 年 5 月期末まで保有し続けることを前提としています。 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 既存物件の賃貸事業収入については、過去の実績値を基準に、変動要素を考慮して算出しております。 平成 27 年 5 月期に、既存物件の譲渡による不動産等売却益を 215 百万円と想定しております。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用については、過去の実績値を基準として、変動要素を考慮して算出しております。 建物の修繕費は、資産運用会社が策定する中長期の修繕計画をもとに、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しております。 賃貸事業費用（減価償却費を含む。）控除後の賃貸事業利益（不動産等売却益を除く。）は、平成 27 年 5 月期に 5,660 百万円、平成 27 年 11 月期に 6,651 百万円、平成 28 年 5 月期に 6,687 百万円を想定しております。 外注委託費として平成 27 年 5 月期に 788 百万円、平成 27 年 11 月期に 822 百万円、平成 28 年 5 月期に 836 百万円を想定しております。 公租公課（固定資産税・都市計画税等）として平成 27 年 5 月期に 804 百万円、平成 27 年 11 月期に 885 百万円、平成 28 年 5 月期に 883 百万円を想定しております。 一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については現所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当分が取得原価に算入されるため、物件の取得時には費用計上されません。従いまして、取得予定資産については、平成 28 年度の固定資産税及び都市計画税等が平成 28 年 11 月期から費用計上されることとなります。 減価償却費として平成 27 年 5 月期に 1,548 百万円、平成 27 年 11 月期に 1,716 百万円、平成 28 年 5 月期に 1,740 百万円を想定しております。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 平成 27 年 5 月期は、761 百万円を想定しており、うち支払利息、投資法人債利息及び融資手数料は 749 百万円を想定しております。 平成 27 年 11 月期は、942 百万円を想定しており、うち支払利息、投資法人債利息及び融資手数料は 780 百万円、新投資口の発行に係る費用は 151 百万円を想定しております。 平成 28 年 5 月期は、784 百万円を想定しており、うち支払利息、投資法人債利息及び融資手数料は 773 百万円を想定しております。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 有利子負債総額は、平成 27 年 5 月期末 191,300 百万円、平成 27 年 11 月期末 185,800 百万円、平成 28 年 5 月期末 185,800 百万円を前提としております。 平成 27 年 5 月期は、平成 27 年 5 月 1 日に短期借入金 9,500 百万円及び長期借入金 13,000 百万円を借入れ、平成 27 年 5 月 29 日に返済期限が到来する借入金 2,500 百万円については全額借換を行うことを前提としております。 平成 27 年 11 月期は、平成 27 年 7 月 31 日に返済期限が到来する短期借入金 9,500 百万円については、うち 4,000 百万円について借換を行い、残りの 5,500 百万円について手元資金を充当して返済、平成 27 年 8 月 31 日に返済期限が到来する借入金 4,500 百万円及び平成 27 年 11 月 30 日に返済期限が到来する借入金 1,600 百万円については全額借換を行うことを前提としております。

ご注意:この文書は、本投資法人の運用状況の予想及び分配予想の修正等に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものでも、また今後登録がなされるものでもなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	<ul style="list-style-type: none"> 平成 28 年 5 月期は、平成 28 年 5 月 31 日に返済期限が到来する借入金 2,200 百万円については全額借換を行うことを前提としております。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 平成 27 年 5 月期については、本日現在の発行済投資口数 441,000 口により算出しています。 平成 27 年 11 月期及び平成 28 年 5 月期については、本日現在の発行済投資口数 441,000 口に加えて、本日開催の本投資法人役員会で決議した公募による新投資口の発行 41,045 口（上限）及び第三者割当による新投資口の発行 1,955 口（上限）によって新規に発行される予定の新投資口数の上限である合計 43,000 口が全て発行されることを前提としています。 上記の他に平成 28 年 5 月期末まで新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。 平成 27 年 11 月期及び平成 28 年 5 月期の 1 口当たり分配金は、上記の新規に発行される予定の新投資口数の上限である 43,000 口を含む平成 27 年 11 月期及び平成 28 年 5 月期の予想期末発行済投資口数 484,000 口により算出しています。
1 口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 1 口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しております。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸事業収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1 口当たり分配金は変動する可能性があります。
1 口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益超過の分配（1 口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としております。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としております。

* 本資料の配布先：兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

* 本投資法人のホームページアドレス：<http://www.daiwa-office.co.jp/>

ご注意:この文書は、本投資法人の運用状況の予想及び分配予想の修正等に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものでも、また今後登録がなされるものでもなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。